



# טירוף מחירים



עיר הניקוישים המכריזים עלולים ברמ"ש ד. מחמת ארכיון

## דוד הרמתי /

בית שמש הפכה ליעד מבוקש, ומחירי הקרקעות בעיר קפצו והאמירו בעשרות אחוזים בתוך פרק זמן קצר, האם זה טוב ליהודים, תלוי כמובן למי, אבל לציבור "עמך בית ישראל" זה תהיה מכח של ממש, גם היום המחירים גבוהים, וכשהם יעלו בעוד עשרות אחוזים, מי יוכל לעמוד בכך.

כשבועות אחדים פרסמנו גם על עליות המחירים במכרזים ברמה ה', וגם על עליות המכרזים הגבוהות ברמה ד', כאשר בשניהם הגד השווה הוא עליה חסרת הסבר למול הערכת השמאי הראשונית של רשות מקרקעי ישראל, שלל לא חלמו כי המחירים יגיעו לאלפא פסגות.

זה אגב לא נעצר רק בקרקעות לגורמים, גם במסחר יש קפיצה במחירי, אפילו יותר מהמגנדרים לדור, מה שאומר שיש מגדלות שראוי לשם לב אליהן, והשבע העיתון הכלכלי דה-מוקר יצא עם כותרת, "57 הצעות על שני מגרשים בבית שמש: עלייה של יותר מ-80% במחיר הקרקע".

לפי דה-מוקר "רשות מקרקעי ישראל פורסמה את תוצאות המכרז לשיווק שני מגרשי תעשייה באזור התעשייה לביא בבית שמש (אזור התעשייה המערבי), כשהצעות שהוגשו מעידות בית שמש, לאחד המגרשים הוגשו 25 הצעות, ולשני הוגשו 32 הצעות. מחיר הווייה בשני המגרשים, בתוספת תוצאות הפיתוח, הוא יותר מ-3 מיליון שקל לדונם. המחירים המשקפים עלייה של עשרות אחוזים במחיר הקרקע בתקופה של שנתיים, בהשוואה לשיווקים ב-2019. לפי נתוני העירייה, זו עלייה של כ-88%".

עליות המחירים של מתחמי המסחר והתעשייה, איך שהוא יכולים עוד להביא ברכה לכלכלת העיר, אבל עליית המחירים למתחמי הדורו זה כבר שטחו אחר, וחשוב שהקול הזה גם ישמע בציבור, אולי לקבוע ציבורית מחירי גג לדירה, דבר שירומם כל יום או קבלן שובקש להתמודד במכרזים לא להקפיץ את המחירים, ולשמוע על השפיות בענק הדור, שמאיר הכל, זה כבר לא כיונם, אלא חיים של אלפי משפחות.

## פי שמונה

נתחיל ברמה ה': העיתונאי אמיתי גזית מ'לכליט' פרסם

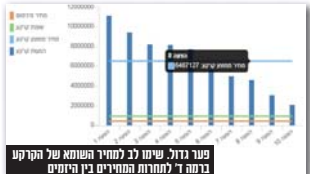
מאמר פרשנות משלו על "ההתפלות" על מכרזי רמב"ש ה', והוא מגלה כי הפער בין הערכת השמאי למחירים שנתנו המתמודדים ביא לעליות מחירים עד כי מחירי הקרקע לדירה יעמוד בסביבות ה-800 אלף שקלים, וזה עוד לפני הבולק הראשון שיוצב על הקרקע.

כותב גזית: "סימנים נוספים לעליות מחירי הדירות. השבוע נסגרו מכרזים ל-8 מגרשים בבית שמש, כשבכולם יחד אפשר לבנות 611 דירות בסך הכל. את תוצאות המכרזים אפשר לתאר במילה אחת: ההתפלות. לכל 8 המגרשים הוגשו 220 הצעות, ממוצע על קצת יותר מ-27 הצעות לכל מגרש. אך מה שמסכן במיוחד את הכיוון אליו צועד שוק הדורו הוא הפער בין הצעות המחיר של החברות הוותיקות לבין הערכת המחיר המוקדמת של שמאי רשות מקרקעי ישראל. הפערים בין השומה המוקדמת של שמונה המוקדמות ור"י לבין ההצעות הוותיקות היו של מאות אחוזים. בשורה התחתונה, המחיר הממוצע לקרקע במכרזים הטריים בבית שמש, כולל פיתוח, משקף מחיר של 800 אלף שקל לקרקע לדירה.

"השומה היא הערכה מוקדמת של שמאי רשות מקרקעי ישראל את שווי הקרקע, והיא מבוססת על מחיר הדירות באזור הקרוב למגרש שבמכרז. כך שהצעות גבוהות מהשומה מעידות על הערכה של חברות הבנייה כי הן יוכלו למכור את הדירות במחירים גבוהים משמעותיות ממחירי השוק כיום.

"המכרזים כולם היו בשיטת המכרז המסורתית שבה ההצעה הגבוהה ביותר זוכה, כל הדירות ימכרו בשוק החופשי ולא יהיו דירות מוולות במסגרת תוכנית דורו במחיר מומחשת של השער ליצמן.

"חברת נווה שמיר שיכון ויזמות של דיסי בניה והשקעת זוכה 4-4 מגרשים מתוך ה-8 ותשלם בסך הכל 230 מיליון



שגר דודו, שימו לב למחיר השומה של הקרקע ברמה ד' לתחרות המחירים בין היזמים

שקל כולל פיתוח לבניית 320 דירות. במגרש לבניית 97 דירות הצעתה הווכה היא התשלום של כ-34 מיליון שקל עבור הקרקע לא כולל פיתוח - פי 9 מהשומה המוקדמת שבה ההערכה הייתה כי שווי המגרש רק 3.45 מיליון שקל, למגרש הזה הוגשו 34 הצעות של חברות הבניה 9. במגרש אחר לבניית 28 דירות החברה הגישה הצעה הגבוהה של 17 מיליון לא כולל פיתוח לעומת 1.94 מיליון שקל, למגרש הזה הוגשו 27 הצעות.

"הפרש הגבוה ביותר בין השומה להצעה הווכה נרשם במתחם שבו זכתה חברת א.פ.י. נתיב פיתוח שהציעה לשלם עבור 28 דירות 14.7 מיליון שקל בעוד שהשומה המוקדמת העריכה את שווי המגרש ב-856 אלף שקל. סופרין ושותף נוסף זכו במגרש לבניית 28 דירות בזכות הצעה הגבוהה פי 8 מהשומה: 17.3 מיליון לעומת 1.9 מיליון שקל.

גזית מסכם: "בסך הכל המדינה צפויה לגרום מהמכרזים האלה הכנסה נאה של כמעט 500 מיליון שקל, סכום הכולל גם את עלויות פיתוח המגרשים".

## מחירים בשמיים

פרמה ה', נעבור לשכונה הסמוכה רמה ד', עליה פרסמנו שבוע שעבר ידיעה ולפיה נרשמו עשרות מתמודדים על 88 יחידות דורו ברמב"ש ד-3, וגם כאן ההצעות שהוגשו העלו את המחירים בצורה גבוהה ביותר שמעוררות תהיה האם היזמים יודיעו משוה על בית שמש שתושבי העיר לא יודיעים עליה.

ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל הכריזה על חברת 'חזון' את גלילי חברה לבניה בע"מ כזוכה במכרז לחכירת 2 מתחמים לבניה רוויה בשכונת רמב"ש ד-3, בתן 88 יחידות דורו, מכרזים עליהם להתמודד מספר רב של חברות ויזמי בניה. חברת 'חזון' את גלילי' שלה כבר פרויקטים רבים ומגוונים בבית שמש, שהשיל לרשות מקרקעי ישראל סכום כולל של 23,601,198 שקלים (לא כולל מע"מ) ועוד הוצאות פיתוח לשני המתחמים על סה"כ 44,354,122 שקלים (כולל מע"מ).

לשני מכרזים אלו, כל אחד של 44 דירות, נרשמו למעלה משעשר מתמודדים על כל מכרז, ומתפזרת לגלות את פער המחירים שהיו בין ההצעות השונות, פי 2-3 מיליון שקלים עלותם, ועד למעלה מ-12 מיליון שקלים שהציעה החברה הזוכה.

המספר המוגבר של מתמודדים על המכרזים האלו, מלמדים

בית שמש הפכה ליעד מבוקש גם לקבלנים ויזמים, ומחירי הקרקעות בעיר קפצו והאמירו בעשרות אחוזים בתוך פרק זמן קצר, האם זה טוב ליהודים, תלוי כמובן למי, אבל לציבור "עמך בית ישראל" זה תהיה מכה של ממש, גם היום המחירים גבוהים, וכשהם יעלו בעוד עשרות אחוזים, מי יוכל לעמוד בכך // בית שמש בעליה



מה קורה במכרזים החדשים ברמה ה'. אחד הפרויקטים הראשונים בשכונת לקראת איכלוס בקיץ הקרוב

על הביקושים הרבים שיש בציבור החירי לדירות בבית שמש, ובמיוחד ברמב"ש ד'. חשוב גם לציין כי בשערי חברת המכרזים נכתב כי המכרז מיועד למשפחות בעלות צביון חרדי. המכרזים נסגרו לפני כחודש, ובשבועות האחרון ועדת המכרזים של רמ"י ישבה על ההצעות הרבות שהגיעו ע"י היזמים והחברות ובהן הצעות הגבוהה ביותר שהוגשה, כאשר בשני המכרזים ההצעה הווכה הייתה של חברת חזון את גלילי.

מחיר הקרקע ליחידת דורו מהמתחמים אלו, בנוסף ליותר מ-20 מיליון שקלים עלויות הפיתוח לכל מתחם בנפרד, מביא לכך שעלויות הקרקע לכל דירה פלוס עלויות הפיתוח, מגיעות לסביבות ה-800 אלף שקלים לדירה, עוד לפני הבולק הראשון, והשואלה המתבקשת היא כמה יעלה דירת מגורים בפרויקט הזה, אם רמת המחירים על הקרקע והפיתוח זה גבוהים.

## ברוב יועץ

אלו אם כי המחירים הגבוהים גם ברמה ה' וגם

## נשיא לשכת הקבלנים: ההתנפלות על מכרזי רמב"ש מעידה על הזינוק הצפוי במחירי הדור

"רמת בית שמש, עד לא מכבר עיר פריפריאלית טיפוסית, חרדית ברובה, באמצע הדרך בין תל אביב לירושלים הבירה, הפכה שלא בטובה לסמן ימינו מובהק של משבר הדור", כותב נשיא לשכת הקבלנים בעיר חריר ונוקב

"למי שהיה עדיין ספק שמחירי הקרקע, ובמיוחד מחירי הדירות, עודם רחוקים ממיצוי השותלות המחזירים, באו מכרזי רמ"י בשכונת נווה שמיר שברמת בית שמש, והוכיחו בפעם המי יודע מה שאין גבול לתעלות", כך כותב רוני מורחי נשיא לשכת הקבלנים בטור שפרסם השבוע ב"ישראל היום", טור בו לוקח את העליה התלולה במכרזי בית שמש כדוגמא לנעשה בשוק הנדל"ן הרותם בארץ.

מורחי ממשיך: "ההתנפלות על מכרזי רמ"י הסתכמה בלא פחות מ-220 הצעות על 8 מגרשים, ממוצע של 27 הצעות למגרש, במחירי קרקע גבוהים במאות אחוזים לעומת הערכה של השמאי הממשלתי ובמחיר ממוצע של כ-800 אלף שקל לדירה. שא השאיים הייתה עסקה שאותה ביצעה חברת סופרין, ששילמה עבור המגרש שרכשה 17.3 מיליון שקל. זאת לעומת הערכת שמאי נמוכה פי 8 שמונה, 1.9 מיליון שקל.

"הקבלנים שזכו במכרזי נווה שמיר (רמב"ש ה') יצטרכו כן מהתם לשווק את הדירות שאותן יבנו 2-2 מיליון שקל לפחות לדירת 4 חדרים ממוצעת בת 100 מ"ר, כ-21-20 אלף שקל למ"ר. זה פחות או יותר מחיר שווה ערך לאותה דירה הגבית כיום באזור המרכז המבוקש וכ-40% יותר מרמות המחירים ברמת בית שמש כיום, העומדים בממוצע על כ-14 אלף שקל למ"ר.

"רמת בית שמש, עד לא מכבר עיר פריפריאלית טיפוסית, חרדית ברובה, באמצע הדרך בין תל אביב לירושלים הבירה, הפכה שלא בטובה לסמן ימינו מובהק של משבר הדור. התשובה שמאות קבלנים ויזמי נדל"ן גורמים שילמו ללא הגד עפעף סכומים שעד לא מכבר היו אפייניים לעיר יוקרתית במדינת תל אביב, וזוגות הוד השרון לא נס ציונה, מעידה באלף עדים כי הציפיות של אותם קבלנים, כמו גם של רוכשי הדירות העתידיים, היא לגל עלויות מחירים של נדע כדוגמאות.

"אם נציב את מה שקרה בשבוע שעבר ברמת בית שמש עם מכרזי הקרקע שהיה לפני חודשים אחדים במע"ר מודיעין, בא גם כן הותנהר הקרקע במרכז במחירים גבוהים - כ-20% עד 30% יותר ממחירי השוק הנוכחיים, מקביל למחירים הממוצעים ברמת, כך נבין כי בקרה רמת בית שמש אינו אפיוורה חולפת, אלא הסמנות ברורה לתלולות שוק הדור שיש שלא היה זה שנים, כמו גם לאובדן שליטה מוחלט של האחראים עלי.

"עוד פוט קטנטן אבל חשוב: מדינת ישראל, באמצעות רמ"י, הצליחה במקרה זה, בדומה למקרים קודמים, לעשות סיכוב נאה על חשבון תושבי ישראל הרוכשים דירות ועל חשבון הווגות הצעירים, שעו ששלשלה לקופתה סכום מוכרז של 500-6 מיליון שקל, כלומר כחצי מיליארד טבין ותקילין.

"נכון, כל מאוד להאשים גם במקרה זה את רמ"י כספספית הקרקעות של מדינת ישראל, אולם במקום להפוך את הגוף הארצי והמאוזן הזה לשלם חבטות, אני מבקש, בצענה, במקרה חריג זה לעשות אלגוריה לאסון הגורא ששפק אותנו בהר מירון, בו האחראים מטיית את האשמה זה על תפיס זה ובפועל אין דין ואין ירון. גם כן, למרות שאין מדובר בדני בשפות, אני רואה את כל שירותי הפיקוח - ממשלת ישראל, הרשויות המקומיות, משרדי השיכון והפנים, הועדות השונות, מטה הדורו וכל מי שהיה במהלך השנים האחרונות מעורב בהחלטות, כאחראי למחול.

"הצעת בעבר, ואני מציע שוב בירת שאת, להחליף את כל הפקידות המנותנת וערתת הלב המנסתלת בשוק הדורו וגורמת כמו דירה לא רק לתלולות המחירים, אלא לעובדות שנויים ליום ומשנה לשנה גרד באופן דרמטי מספר מחזירי הדורו במדינת ישראל, קל וחומר בקרב הדור הצעיר.

"רק ש שיכון מקצועי ונטול פניות, שידע ליישם לזג זוג, לא ימנה ולא שמואל, גזירות דורו במבוקר והמאוזן, שתאזן חתן שנים מסורות בין היבטים להיצע, שתשמוע על רמת מחירי הקרקע כמו על אחרות, שתשקף עוד מאות רבות של קבלנים במכרזי קרקע, שתוריד את המיסוי המיתון המעיק עליו הקבלנים, שתשלב לחלוטין את סמס הרכשה בנובה 16%, שאו מצפוף באופן אוטומטי גם מע"מ בנובה 17%, שתגדיל ב-30% את זכויות הבנייה בכל פרויקט ששבנב באיזור הביקוש - רק ש שיכון הזה יצליח להוציא את כולטו מן המפרד.

"נשיא לשכת הקבלנים רוני מורחי סמיים את דבריו וכותב: "ואם זה לא יקרה, אנא ירשמו לפניכם, רמות המחירים ברמת בית שמש יגיעו לא רמות המחירים של הוד השרון, אלא תחילה לאלה של רמת השרון. שמה הגומלין? אנא תוכיחו את ההפך מהזו!"

רשמונו!